٣٠٠٠٠٠١٧

مجلة جامعة أم القرى للبحوث العلمية المحكمة

(العدد السابع عشر)

العدد الخاص
بالمناسبة المئوية لتأسيس
المملكة العربية السعودية

١٤١٩هـ

١٩٩٨م

رقم الإيداع ٣٣٠٣٣ وتاريخ ١٤١٥/١١/١٢هـ . الرقم الدولي المعياري للدوريات ردمد : ١٣١٩-٤٢١٦ ISSN

٣٠٠٠٠٠١٧-١٠

التجديد الحضري بين المنهجية والتطبيق والتجربة السعودية

د. محمد بن مسلط الشريف
أستاذ مشارك
قسم العمارة الإسلامية
جامعة أم القرى

أ.د. عبد الحميد أحمد البس
أستاذ العمارة
قسم العمارة الإسلامية
جامعة أم القرى

ملخص البحث

مع منتصف السبعينات تدارك المسئولون في البلديات وإدارات تخطيط المدن بالمملكة العربية السعودية ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تجديد وتطوير المناطق التاريخية في مراكز المدن الكبيرة بالمملكة بهدف وقف التدهور العمراني الذي حدث لبعضها ، ولكن كثيراً ما كان يصاحب هذا التجديد أعمال إزالة وهدم لبعض المباني القديمة ذات القيم التراثية العالية مما أصبح يهدد بضياع تراث عمراني عريق .

وحيث أن التجديد الحضري يعد أسلوباً جديداً لمعالجة المشكلات العمرانية بمراكز المدن والمناطق المتأخرة في النمو وهو يهدف إلى تحسين وتطوير وإعادة بناء البيئة العمرانية وتنميتها ، ولهذا فهو يمثل بالنسبة للمملكة العربية السعودية تحدياً حضارياً كبيراً حيث مازالت التجربة السعودية تشق طريقها وسط اتجاهات وتيارات مختلفة بحثاً عن إطار واضح لتحديد ملامحها .

وبطبيعة الحال فإن عملية التجديد الحضري تختلف من دولة إلى أخرى طبقاً للظروف الاقتصادية والطبيعية والاجتماعية لكل منها .

والبحث المقدم يهدف إلى تقويم التجربة السعودية في عملية التجديد الحضري من خلال استعراض لبعض المشروعات في بعض مدنها الكبيرة وتناولها بالتقييم والتحليل ، وذلك بعد توضيح مفهوم التجديد الحضري وأهدافه وإلقاء الضوء على بعض التجارب عالمياً وإقليمياً ومن ثم عرض وجهة نظر الباحثين وتوصياتهم بهذا الخصوص .

1 ـــ مقدمة :

يعد التجديد الحضري أسلوبا جديدا لمعالجة المشكلات العمرانية بمراكز المدن والمناطق المتأخرة في النمو ، وهو يهدف بطبيعة الحال إلى تحسين وتطوير وإعادة بناء البيئة العمرانية وتنميتها لتفي بأهدافها الاقتصادية والاجتماعية ، ومما لا شك فيه أن هذا الأسلوب يختلف من دولة إلى أخرى حسب ما تمليه ظروفها الاقتصادية والطبيعية والاجتماعية ، ففي أمريكا مثلا نجد التجديد الحضري يعني بإعادة تخطيط المناطق الحضرية سواء منها المركزية أو العشوائية وهو يعتمد في تنفيذه غالبا على أسلوب الإزالة التامة وإعادة البناء . أما في أوربا فإن معظم الدول الأوربية تلجأ إلى عملية المحافظة على البيئة العمرانية دون اللجوء إلى أسلوب الهدم والإزالة حيث يكون الترميم والمحافظة على البيئة العمرانية بصورها الاجتماعية والعمرانية هو الأسلوب المتبع .

أما في المملكة العربية السعودية فالتجربة مازالت حديثة ، فإنه مع منتصف السبعينات تدارك المسئولون في البلديات وإدارات تخطيط المدن ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تجديد وتطوير المناطق التاريخية في مراكز بعض المدن الكبيرة بهدف وقف التدهور العمراني الذي حدث لبعضها ، وتحسين البيئة العمرانية لها والوصول إلى بيئة إنسانية وحضارية تناسب إنسان العصر وتناسب تطلعاته لحياة مستقرة ، ولكن كثيرا ما كان يصاحب هذا التجديد إزالة وهدم

لبعض المباني الأثرية مما يهدد بضياع واندثار تراث عمراني هام لكثير من هذه المدن والمناطق . ومما لاشك فيه أن عملية التجديد الحضري تمثل بالنسبة للمملكة تحدياً حضارياً كبيراً فالاتجاهات المعمارية والتخطيطية الحديثة تستهوي وتستحوذ على أفكار كثير من المعماريين والمخططين ، كما أن المكاتب المعمارية والتخطيطية تلقى بكل ثقلها في هذا المجال لتعرض فلسفات واتجاهات غريبة عن المجتمع السعودي ، إضافة إلى ذلك فإن الرغبة في تحقيق عائد مالي كبير دفع بالكثيرين من أصحاب الاستثمارات العقارية إلى عمل تجديدات حضارية لا تتفق في بعض الأحوال مع البيئة العمرانية المحلية ونسيجها الحضري المتميز والفريد . عموماً فإن التجربة السعودية مازالت تشق طريقها بهدوء بحثاً عن إطار واضح يحدد ملامحها ولهذا فإن البحث يهدف إلى :

1ــ توضيح مفهوم التجديد الحضري وأهدافه .

2ــ إلقاء الضوء على بعض التجارب العالمية والإقليمية بهدف التعرف على منهجيتها وأسلوب تطبيقها .

3ــ تقويم التجربة السعودية في عملية التجديد الحضري في بعض مناطق المملكة وذلك من خلال دراسة بعض المشروعات القائمة .

4ــ عرض وجهة نظر الباحثين وتوصياتهم بهذا الخصوص .

والبحث ينهج أسلوب التحليل والتقويم للمشروعات التي سوف يتم عرضها سواءً الإقليمية منها والعالمية وكذلك يتم تقويم التجربة السعودية من خلال

استعراض مجموعة من مشروعات التجديد الحضري في بعض مناطق المملكة يتم من خلالها إيجاد إطارٍ عامٍ للتجديد الحضري بالمملكة العربية السعودية .

2 ـ الدراسات التمهيدية :

2 ـ1 مفهوم التجديد الحضري :

يعد التجديد الحضري تحدياً كبيراً يواجه المخططين والمعماريين على حد سواء ، فهو ليس بالعملية السهلة التي قد يتبادر إلى ذهن البعض أنها مجرد إزالة مناطق متدهورة أو مباني قديمة واستبدالها بأخرى جديدة وذلك بهدف تحسين البيئة الإنسانية والحضارية والوصول إلى بيئة إنسانية تناسب إنسان العصر وتطلعاته ، لكنه أكبر من ذلك بكثير فهو بجانب تحقيقه لهذه الأهداف الكبيرة منظومة متكاملة لتحسين الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية إلا أنه يؤدي ـ في بعض الحالات ـ إلى ضياع تراث عمراني هائل عندما يفتقد الوعي وتضعف الصلة بالماضي ويزداد التطلع والجري وراء كل ما هو جديد ، كما أنه قد يؤدي إلى تفكك اجتماعي وانهيار قيم ومبادئ ثابتة وذلك عندما يكون التجديد من خلال مكاتب أجنبية تغفل عن جهل أو عمد قيم اجتماعية ومبادئ هامة في حياة المجتمع الإسلامي . عموماً فإن التجديد الحضري في مفهومه العام أسلوب للتعامل مع المناطق السكنية وغيرها خاصة مراكز المدن الهامة ، لذلك فهو يشمل كل من المناطق السكنية والتجارية والمرافق والبيئة

العمرانية للمنطقة بهدف زيادة قيمتها العقارية وتطويرها ، وهو أسلوب متبع حتى في أغنى دول العالم ، ولهذا فهو يعني بتنمية الجانب الاقتصادي بالإضافة إلى الجانب العمراني للبيئات المتدهورة كوسيلة لإنجاح التجربة العمرانية .

ولهذا فإن التجديد يتعرض إلى الجانب العمراني أو المادي للبيئة العمرانية بهدف تحسين الوضع إلى الأفضل ، وقد تشمل أعمال التجديد فتح شوارع جديدة أو ممرات للمشاة أو تحويل المرور في الشوارع وتحويلها إلى ممرات للمشاة فقط ، كما حدث في المنطقة المركزية بمكة المكرمة ، أو تغيير اتجاهات المرور المسموح بها وكذلك أعمال التشجير والإنارة ، كما قد تشمل أعمال التجديد إنشاء خدمات عامة "محلات تجارية أسواق مساجد ومدارس ... الخ" ، ومما يجب إدراكه أن التجديد الحضري قد يشمل إزالة وهدم محدود لبعض المباني التي تكون حالتها قد تدهورت وذلك بهدف تحسين الأوضاع القائمة .

والتجديد يشمل ضمنيا الترميم لبعض المباني القائمة خاصة إذا كانت هذه المباني ذات قيم تاريخية وتراثية يجدر المحافظة عليها للإقتداء بها . ولعله من المفيد هنا أن نستعرض تعريف التجديد الحضري وملامحه لإيجاد إطار عاما يتم من خلاله دراسة هذه التجربة ومقارنتها بالتجربة السعودية .

إن تعريف التجديد الحضري يختلف باختلاف الطريقة التي تم بها تجربة هذا المصطلح وبذلك نجد تباينا واضحا في التعريف من مختص إلى آخر حسب اختلاف الأسلوب المتبع ، ففي التجربة الأمريكية مثلا يأتي هذا التعريف بنظرة

شاملة لكل مراحل التطور الحضري ـــ فالأسلوب المتبع هو إطـــلاق مصطلـــح التجديد الحضري على جميع المناطق المتأخرة في النمـــو وكذلـــك المتدهـــورة " Slums " والعشوائية وأطلق عليه مصطلح " Urban Renewal " ، بينما يطلـق هذا المصطلح على تخطيط المناطق الحضرية المركزية في أوربا ـــ ويطلق المصطلـح Upgrading على الارتقاء بالمناطق المتدهورة والعشوائية ـــ الأمـــر الـــذي لا يوجد في الأسلوب الأمريكي في التعامل مع هذه المناطق . هذا الواقع يدفعنـــا في الحقيقة لتعريف التجديد الحضري وأهدافه وملامحه .

فقد عرف ولسون Wilson (1966) التجديد الحضري "بأنه الطريقة التي يتم مـن خلالها حل معظم المشكلات الحضرية داخل المدن من خلال توفـــير الإســـكان المناسب ، وتحسين الطرق ، وكذلك يعزز المظهر الخـــارجي لمراكـــز المـــدن" . وينتهي في تعريفه أن التجديد الحضري يغير من استعمالات الأراضي في داخـــل المدينة من استعمال سكن إلى استعمال تجاري أو سكن تجاري ، وكذلك يدعـــم توفير الخدمات من شبكات هاتف ومياه وتصريف صحي بشكل كاف ومريـــح يخدم بذلك المنطقة ويساهم في تنميتها ، إلا أن هذا التعريف يعتبر أن التجديـــد الحضري وسيلة وليس غاية . أما مدهرســـت ولـــوس Medhurst & Lewis (1969) فإنهما يعرفان التجديد الحضري بأنه "الهدم الشامل للمنطقة المركزية بمـــا تحتويه من منازل تقليدية ومباني صغيرة لإيجاد مساحة حضرية كافية لإقامة مبـــانٍ حديثة وجديدة كاملة الخدمات والشوارع" .

وهذان التعريفان يقصران عملية التجديد الحضري فقط على الهدم وإعادة البناء واستبدالهما بمبان حديثة تفي بالغرض المراد تطويرها من أجله .

وهذه النظرة يخالفها كولونجورث Collingworth (1979) حيث يرى أن إضفاء الصيغة الفيزيقية على مفهوم التجديد الحضري هو الأسلوب الأمريكي المتبع في هذا الجانب بينما يراه هو بمفهومه الشامل "أن التجديد الحضري هو التحسين والحفاظ وتطوير المنطقة المركزية مع الحفاظ على ملامحها التقليدية وحالتها الطبيعية ويشاطره في هذا التعريف كذلك لاميرت وليكورت Lammert & Lecourt (1980) حيث أوضحا" أن التجديد الحضري هو مجموعة من العمليات لتكييف المدينة لملامح التغير في الحاضر والمستقبل بما يفي بمتطلبات المجتمع والأفراد" .

والتعريف الأخير يجسد مرونة في التعريف كي يستوعب الجديد في المدينة ويحافظ على القديم منها ، حيث تم الربط بين متطلبات المجتمع وأهداف التطوير .

ويعرف الباحثان التجديد الحضري كالآتي :

"العمليات التخطيطية التي يتم من خلالها تحسين وتطوير منطقة حضرية مركزية أصبحت مع مرور الزمن ذات صبغة إنتاجية ضعيفة اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا" .

وقد تم تعريفه بالعمليات التخطيطية لكون هذا العمل لا يأتي إلا بمراحل مختلفة تبدأ بمرحلة التخطيط وتحديد الأهداف ثم إيجاد الآلية التي يتم من خلالها دراسة الوضع الراهن فيزيائيا واجتماعيا واقتصاديا ثم دراسة البدائل المقترحة واختيار الأمثل منها حسب ظروف كل مدينة ودولة .

ويقصد بالتحسين والتطوير أنهما مرحلة تحقيق الهدف حيث يتم الارتقاء بالمنطقة من حالتها المتدهورة أو المتأخرة عن التطور إلى مرحلة حديثة تلبي احتياجات المنطقة المحيطة وتفي بمتطلبات الحياة المعاصرة الاقتصادية منها والاجتماعية .
ويقصد بالمنطقة الحضرية المركزية : "مركز المدينة" الذي يعد بداية نشأتها ومحور نموها ، ويكون غالبا مركزا للأنشطة التجارية والاقتصادية للمدينة تتحكم به الآلية الحضرية المزدهرة بما يتطلب النظر في إعادة تخطيطه واستثمار خدماته وعمرانه لصالح الاقتصاد المحلي ، ويتصف هذا المركز بضيق شوارعه وارتفاع سعر أرضه ومبانيه العالية وكثرة الحركة فيه .

2 _ 2 أهداف التجديد الحضري :

يتضح من التعاريف السابقة أن التجديد الحضري يهدف إلى :

1- النهوض بكفاءة المنطقة عمرانيا بالتجديد أو الهدم والبناء (ليكورت Lecourt 1980) .
2- إعادة النظرة لتوفير الخدمات الحضرية من شبكات هاتفية ومياه وصرف صحي وكهرباء وغيرها لدعم الآلية الاقتصادية العمرانية (ليكورت Lecourt 1980) .
3- حل جميع المشكلات المتعلقة في المناطق الحضرية المتأخرة في النمو من جرائم وبطالة وما شابه ذلك (موريس 1962) .
4- رفع مستوى الحي أمنيا وصحيا (ماكير 1979) .
5- الاستخدام الأمثل للأرض (ماكير 1979) .

6 – توفير فرص وظيفية لغير العاملين (ماكير 1979) .

بالرغم من تضافر هذه الأهداف إلا أن هناك نقدا قويا في سلبية التجديد الحضري وإحداث تغير اجتماعي في الأحياء ، وكذلك بإبعاد السكان الأصليين عن مساكنهم مما يؤثر تأثيرا قويا في تركيبتهم السكانية . وهذا الاتجاه يقوده سيمي Simmie (1974) وموكس (1987) حيث أوضحا أن التغيير في المساكن والارتقاء بمعايير الإسكان سيؤدي بطبيعة الحال إلى إبعاد فئة الفقراء وتشتيتهم وذلك لأن السكن المثالي سيكون للفئة المتوسطة والمرتفعة في الدخل فقط .

2 _ 3 خصائص وميزات وملامح التجديد الحضري :

1 ـ يقع التجديد الحضري في معظم الأحيان في مراكز المدن ، وهي ما تعرف بمنطقة الأعمال التجارية (Central Business District) وهي مركز نمو المدينة وأكثرها احتضانا للحركة السكانية والتجارية ، وتتواجد بها المباني ذات الارتفاعات الشاهقة والأراضي الغالية وتضيق بها غالبا الشوارع وتقل بها الفراغات ، ويكثر بها الازدحام والمشكلات الأمنية وعليه يتزايد الطلب على المناطق التجارية ومكاتب الأعمال مما يتطلب إحداث ضغط على الخدمات وطلب متزايد على الفراغات الحضرية ، الأمر الذي يظهر الرغبة في إعادة التخطيط والاستفادة المثلى للمنطقة .

2 ـــ التجديد الحضري هو حل للمشكلات العمرانية والأمنية والبيئية التي كثيرا ما تحدث في وسط المدينة ، حيث تنتج الآلية الحضرية وآلية التغيير في كثير من المشكلات تتفاقم مع مرور الزمن .

3 ـــ التجديد الحضري هو الحل الأمثل للمشاكل المالية التي تعاني منها المنطقة المركزية وخاصة لتغيير البيئة التحتية كاملة .

4 ـــ التجديد الحضري هو نتاج لتظافر الجهود بين القطاع الخاص الذي يساهم مساهمة فعالة في توفير التكاليف المالية وبين القطاع العام الذي يدعمه بالسياسات وتوفير الخدمات والتسهيلات الإدارية .

3 ـــ الأساليب والطرق المختلفة لعملية التجديد الحضري :

مما سبق يتضح أن مفهوم التجديد الحضري يأتي في ثلاث أساليب :

1 ـــ عملية الإزالة أو الهدم وإعادة البناء Clearance

2 ـــ المحافظة على الموروث بالترميم أو التأهيل Restoration ، Rehabilitation

3 ـــ الارتقاء بالبيئة العمرانية المتدهورة (Upgrading) ونود أن نلقي الضوء على هذه الأساليب التي تم اللجوء إليها غالبا في عملية التجديد .

3 ـــ 1 الهدم أو الإزالة وإعادة البناء (Clearance) :

والمقصود بها هدم بعض المنشآت الموجودة وإزالتها بهدف إعادة بناء منشآت

أخرى مكانها ، قد تكون نفس المنشآت من حيث الوظيفة والشكل أو بنفس النمط المعماري الذي كانت عليه المباني السابقة وقد يكون شيء آخر جديد ، وقد يكون الهدم والإزالة بهدف شق طرق حيوية أو أنفاق أو عمل خدمات أساسية لا غنى عنها للمنطقة ، أو أن تكون الإزالة بهدف عمل مشروعات كبرى تحقق استفادة اجتماعية أو عائد مادي كبير ، وتبقى النتيجة في كل مرة من هذه المرات خاضعة للاستفادة العائدة من هذا العمل من الناحية المعمارية والتخطيطية والاجتماعية والاقتصادية .

ولكن يجدر التوضيح أن أعمال الإزالة يتم اللجوء إليها في الأماكن القديمة المتخلفة عمرانيا أو التي تعرضت لحالة من التدهور والتعدي والإهمال مما جعلها في حالة سيئة من جميع جوانبها ، ويكون قد وضح فعلا بالدراسة أن تجديدها أو محاولة المحافظة على جزء منها يستلزم إنفاقا ماديا كبيرا ربما يفوق عملية الإزالة والهدم ومن ثم إعادة البناء .

ولهذا فإن قرار الإزالة ليس بالعملية السهلة ولكنه يجب أن يكون بعد دراسة متأنية وموضوعية حتى لا يضيع معها تراث معماري لا يمكن تعويضه أو أن هذه الإزالة قد تتعارض مع الرغبات الاجتماعية للقاعدة العريضة لسكان المناطق المعرضة للإزالة حيث أنه من المؤكد وجود علاقات اجتماعية وصلة جوار وتراحم بين ساكني هذه القطاعات القديمة يكون من الصعب انفصامها أو تمزيقها بعمل مجتمعات جديدة تضعف فيها وتقل هذه الصلات والعلاقات والأواصر الاجتماعية التي تهدد كيان المجتمع وتضعف من روابطه ، من هنا كان

لابد من البحث عن مدى تأثير قرار الإزالة على النواحي الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء وألا يغفل الجانب الاجتماعي لتحقيق عائد مادي .
كما يجدر التوضيح أن الإزالة قد تكون في بعض الأحوال أمرا ضروريا لا يمكن الاستغناء عنه وذلك في حالة التدهور الشديد واستحالة أعمال الترميم أو المحافظة ، أو في حالة ما يكون الهدف أهم وأكبر من المحافظة على المنشأ أو المبنى . وقد لجأت المملكة العربية السعودية في أعمال التجديد وخاصة لمراكز المدن الكبرى لهذا الأسلوب مما تسبب فعلا في اندثار وضياع تراث معماري ضخم في مدن ذات تراث معماري متميز مثل مكة المكرمة والمدينة المنورة ، وقد تنبه المسئولون في إدارات التخطيط والبلديات لخطورة هذا الأسلوب فقيدت اللجوء إليه ووضعت له من الضوابط والمعايير الكثيرة بحيث أصبحت هذه العملية محدودة فعلا ولا يتم تنفيذها إلا في حالات الضرورة القصوى . وسنذكر ذلك عندما نتحدث عن أعمال التجديد المختلفة في مدن ومناطق مختلفة .

3 ــ 2 المحافظة على الموروث والترميم والتأهيل (Rehabilitation) :

المقصود بعملية الترميم هو إعادة المبنى إلى حالته الأصلية وذلك عن طريق بناء ما هدم منه أو تضرر ، أو إصلاحه حسب ما تتطلبه الحالة ، حيث يكون المبنى بمرور الزمن قد تعرض لتغيرات مختلفة وهذه التغيرات تتراوح بين إزالة أجزاء نتيجة هدمها أو بهدف التعديل ، وهي لهذا قد تحدث تشويها للمبنى وبالتالي للمنطقة بأكملها أو تحسينا ، وغالبا ما يتم الترميم إذا كانت الحالة الإنشائية

للمبنى أو المباني في المنطقة المطلوب تجديدها رديئا هذا بالإضافة إلى الدوافع الأخرى حيث ضرورة الحفاظ على المباني الأثرية ذات القيم التاريخية والجمالية العالية .

هذا وتعتبر عملية الترميم وسيلة من الوسائل المتبعة للحفاظ على التراث العمراني لجأت إليه كثير من المدن التاريخية ذات الطابع المعماري المتميز ، ولكن تنوعت طرق الترميم بين الأسلوب الفردي وذلك بترميم مبان منفردة ، أو الاتجاه الشامل للترميم وذلك بالحفاظ على مناطق بأكملها كما حدث في كثير من المدن الإسلامية القديمة وخاصة منطقة جدة القديمة ذات التراث المعماري المتميز ، حيث شملت عملية الترميم المباني القائمة السكنية منها والتجارية والحرفية والدينية إضافة إلى تجديد شبكات المرافق والخدمات وتطويرها وتحسين حركة المشاة ووضع ضوابط لها وسوف يعرض البحث ذلك بتفصيل أكبر عند الحديث عن التجدد الحضري للمنطقة القديمة في جدة .

3 ـــ 3 الارتقاء بالمناطق المتدهورة **(Upgrading)** :

وهو أسلوب متبع لتطوير وتنمية المناطق العشوائية **(Squatter areas)** وهي مناطق سكنية غير قانونية تقع في الغالب على أطراف المدن الكبرى ذات الجذب الحضاري ، وتتميز بعدم مراعاة قواعد وأسس التخطيط العمراني المبدئية

الخاصة بالتنظيم السليم والأمثل لاستعمال الأراضي ، وكذلك قوانين وأحكام تنظيم المباني التي وضعت من قبل الجهات الرسمية المتخصصة بالدولة (د. سراج ، د. الشريف 1992) ويستند هذا الأسلوب إلى أربعة محاور رئيسية :

1 ــ الارتقاء بالكتلة المبنية حيث يتم التركيز على الكتلة العمرانية المبنية من مبان قائمة سواء كانت سكنية أو غير سكنية ويتم بها معالجة المباني وخاصة ظاهرها .

2 ــ الارتقاء بالبنية الأساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وكهرباء وغاز .

3 ــ الارتقاء بالخدمات الاجتماعية من مساجد وخدمات تعليمية من المستوصفات ومراكز الرعاية ومكتبات وجمعيات خيرية .

4 ــ الارتقاء بالمجتمع ، ويهدف بالارتقاء بالإنسان وسلوكياته وعلاقته الاجتماعية وعاداته وتقاليده وكذلك الوضع الاجتماعي حيث الدخل ومستوى التعليم وتطوير حرفهم (الشريف 1995).

ويرى الباحثان أن هذه الاتجاهات يمثل كل منها أسلوبا منفردا لتطوير وتنمية المدن وإيجاد الحلول المناسبة لمشكلاتها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية . لذلك فإنه من المستحسن أن يقع مصطلح التجديد الحضري كغيره من الاتجاهات السابقة الذكر كمنهج مستقل ينحدر كجزء من مناهج إعادة التطوير (Redevelopment)

(Replanning) وتبقى المصطلحات السابقة (Conservation) (Upgrading) كاتجاهات مختلفة تماما عن (Urban Renewal) وذلك للأسباب التالية :

1 ـــ اختلاف المنهجية رغم توحيد الهدف وذلك لأن جميع الاتجاهات السابقة تهدف لإعادة التطوير بينما يقتصر كل منها لتحقيق هدف معين وثابت مختلفا عن غيره ، وعلى سبيل المثال الأسلوب المتبع في الـ (Conservation) يهدف للحفاظ على المنطقة بكامل محاورها الاجتماعية منها والاقتصادية ويصب في تطوير الناحية العمرانية ، بينما يصب أهداف التجديد الحضوي في الإزالة الكاملة والهدم وتغيير ملامح المنطقة جذريا وتهجير سكانها الأصليين والاهتمام بتحقيق عائد اقتصادي وربح مالي وعدم الاكتراث بالناحية الاجتماعية .

2 ـــ إن هذه الاتجاهات التخطيطية تقع في مواقع مختلفة من المدن ، فغالبا ما يقع التجديد الحضري (Urban Renewal) في مراكز المدن التي تشهد ضغطا مكثفا للمراكز التجارية والخدمات مما يترتب عليها الإلحاح بطلب الهدم وإعادة البناء رغبة في العائد الاقتصادي المرتفع وارتقاء بالخدمات الحضرية بها . في حين أن الارتقاء بالمناطق المتدهورة كثيرا ما يقع في أطراف المدن ويتصف بعائده الاجتماعي والعمراني دون النظر لدوره الاقتصادي .

3 ـــ وهو مختلف عن سابقيه ، باختلاف حضارة الأمم ، ففي أوروبا يأتي دائما الاتجاه الترميمي والتأهيلي أولا ، وذلك لأن المدن الأوروبية تحتضن مبان

ومناطق تراثية وتقليدية ترغب في الحفاظ عليها كموروث وطني يمثل حضارتهم وتاريخها ، بينما نجد أن نهج التجديد الحضري يأتي في المرتبة الأولى في أمريكا وهي الدولة الحديثة التي تقتصر حضارتها على منجزاتها الحديثة في المدن .

4 ـ التجديد الحضري والتجربة العالمية :

تعرضت كل من أوروبا وأمريكا في الحروب العالمية إلى ضرر شبه كامل في البيئة العمرانية لأهم المدن مما حدا بكل من أوربا وأمريكا إلى وضع استراتيجيات وتشريعات للارتقاء بهذه المدن وتطوير مناطقها العمرانية وذلك بما يلي :

• تحسين مراكز المدن لتوفير الإسكان المناسب والمكاتب وكذلك تحسين الطرق
• الاهتمام باقتران التطوير الفيزيائي بنظيريه الاجتماعي والاقتصادي وقد أوضحت الدراسات في هذا إن من أهم الأسباب التي أدت إلى تطوير مفهوم التجديد الحضري مايلي :
• التفجير البالغ لمراكز المدن والأحياء السكنية خلال الحرب (ميلر Miller 1989م) .
• حالة الإسكان العام في المدن التي أصبحت غير مقبولة بكل المعايير وأصبح الوضع يتطلب وضع معايير جديدة للتطوير الإسكاني .
• الحاجة إلى إعادة التطوير وخاصة ما يمليه الانتعاش الاقتصادي من جذب للعمل الوظيفي والعائد منه ، وكذلك نمو الخدمات الحكومية والحاجة

• إليها والمكاتب الإدارية والمحلات التجارية مما أدى إلى طلب النظر في إعادة البناء والتطوير (السعيد 1992)

• الدور الريادي للإدارات المحلية ورغبتها في التغيير .

ومن هذا المنطلق بدأت الدول في إيجاد إستراتيجيات عامة وتشريعات متخصصة في هذا الشأن فمثلا صدور نظام تخطيط المدن في عام 1944 ، وكذلك إيجاد أجهزة إدارية لتدعيم هذه الأنظمة مثل الهيئة التخطيطية الملكية التي أسست عام 1937م والتي من أهدافها إعادة توزيع المصانع والنظر في أوضاع المدن والمناطق المزدحمة وكذلك إزالة المناطق المتدهورة .

وخلاصة القول أن الدول الأوروبية والأمريكية وضعت محاور رئيسية من تصحيح الأنظمة ووضع الأجهزة الحكومية المناسبة لتطوير أنظمة التخطيط ومراكز المدن .

ويجدر بنا أن نستعرض التجربة العالمية في التجديد الحضري في الأمثلة التالية :

4 ــ 1 تعمير مدينة برلين الغربية :

قام بالإشراف على تجديد وإعادة تعمير مدينة برلين الغربية هيئة ومعرض البناء الدولي (IBA) الألمانية وتعمل هذه الهيئة من خلال قسمين رئيسين هما (قسم البناء القديم) الذي يعمل في المناطق القائمة ذات النسيج العمراني المتماسك نوعا

والتي تعرضت للتدهور نتيجة لعوامل الزمن ، وتتميز بكثافة سكانية مرتفعة . (وقسم البناء الحديث) الذي يعمل في المناطق التي تعرضت لدمار الحرب .

ويعد مشروع تجديد وتعمير مدينة برلين من أكبر المشروعات إذ يمثل نوعا من الانسجام والتعايش بين المفهوم الحضري والتصميم المعماري حيث يمثل المشروع نوعا من التحدي الحقيقي في مواجهة المشكلات الحقيقية لمناطق المدينة المتدهورة . وكانت خطة الهيئة في إعداد مخطط شامل للمدينة يحدد الشوارع والميادين الرئيسية ثم عمل مشروعات الإسكان المختلفة وكانت مهمة الهيئة سهلة في المناطق القائمة والتي تتميز بنسيج عمراني متماسك والتي تشتمل بالفعل على شبكات طرق واضحة ومترابطة ومجموعات سكنية ولذلك رفض قسم البناء القديم أسلوب الهدم والإحلال حيث اعتمد برنامجه للتجديد على المحافظة على الهياكل الفراغية القائمة مع تطويرها عمرانيا وتحقيق قدر من الانسجام والتكافؤ بين المستويات الاجتماعية التي تقطنها وهو اتجاه اجتماعي يوصف بالتقدم بينما يرى البعض أنه يرى اتجاه رجعي .

ونعرض هنا أحد المشروعات التي تبناها قسم البناء الحديث الذي يعمل في المناطق التي تعرضت لدمار الحرب :

4 _ 1 _1 تطوير منطقة ريستراستراس نورد (برلين الغربية) :

قامت هيئة ومعرض البناء الدولي (IBA) الألمانية (قسم البناء الحديث) في وضع

الفكرة التخطيطية للمشروع وشارك معها سبع فرق من المعماريين الألمان وغير الألمان إلا أن التصور العام للمشروع قام به المعماري روب كوبر من النمسا .

يقع المشروع في حي فرايد ريتشستادت **Friedrichstadt** في المنطقة القريبة من سور برلين والتي تعرضت للدمار أثناء الحرب العالمية الثانية ، والمشروع يعد جزءا من مشروع أكبر لتطوير المنطقة يضم معه ساحة **Schinkel Platz** ، وقد تم إنجاز جزء من المشروع حيث يتكون من مجموعة من المساكن حول ثلاثة أفنية اثنان منها للاستعمال السكني والثالث يقع على محور البوابة التي سميت بوابة كرير التي تؤدي إلى ساحة **Schinkel** في الشمال الشرقي (شكل 1) .

والوحدات السكنية تأتي في طابقين وتطل على الأفنية السكنية التي تم تنسيقها بالأشجار والمناطق الخضراء وممرات المشاة بالإضافة إلى مقاعد وملاعب للأطفال في محاولة لتحقيق بيئة داخلية تتمتع بخصوصية والمشروع أشبه ما يكون بالمساكن في المدينة الإسلامية التي تجمع أفقيا ورأسيا حول فناء ضخم فيما يعرف بالربع (شكل 2) .

وعملية التجديد الحضري هنا تمت في منطقة شملها الدمار الكامل حيث تعرضت للهدم أثناء الحرب العالمية ولهذا تم استحداث مبان جديدة وعمل الساحات والفراغات الخارجية وممرات المشاة اللازمة وتقديم الخدمات المختلفة ، ولاشك أن هذا الأسلوب هو المتبع في مثل هذه الحالات حيث تكون المناطق المطلوب

تجديدها قد وصلت إلى مرحلة من الانهيار والتدهور مما يصعب معها أي أسلوب آخر غير الإزالة والإحلال بمبان ومنشآت أخرى جديدة .

4 ــ 2 التجديد الحضري لمدينة سيدي بوسعيد (تونس) :

قرية سيدي بوسعيد قرية صغيرة تبعد عن العاصمة تونس بمسافة قصيرة وتقع على قمة منحدر على البحر الأبيض المتوسط وهي تتميز بشوارعها الضيقة ومنازلها المدهونة باللون الأبيض والخضرة المنتشرة في جميع أرجائها ، ويتميز النسيج العمراني المتجانس بوحدة المقياس والحجم واللون ومواد البناء والتفاصيل ، وتتكون البلدة من مجموعة من الفراغات العامة والخاصة تعكس جميعها الطابع المعماري الإسلامي لمنطقة حوض البحر المتوسط (شكل 3) . وتتكون الفراغات من ساحات مفتوحة وطرق ضيقة متعرجة . أما الفراغات الخاصة فتشمل الأفنية السكنية وتتكون المساكن من طابقين وتتفق في الملامح العامة ، الحوائط الخارجية جميعها مبنية من الطوب ومدهونة باللون الأبيض والأسقف غالبا مغطاة بالقباب ، النوافذ ضيقة ومغطاة بالحديد المشغول والشرفات مغطاة بالمشربيات الخشبية وجميع الأعمال الخشبية الخارجية مدهونة باللون الأزرق ، كما تحيط بالبوابات الرئيسية براويز مدهونة باللون العاجي وتوجد بعض التكسيات بالسراميك في أركان المبنى . ومن أهم ما يميزها

احتفاظها بطابعها المعماري المميز الذي لم يتأثر مطلقا بالتطور العمراني الحديث (شكل 4) .

أنشئت هذه القرية في القرن السابع عشر الميلادي حول ضريح الشيخ أبو سعيد وذلك بهدف خدمة الزوار القادمين لزيارة الضريح "يجدر الإشارة بأن هذا يخالف تعاليم الإسلام" ، وتحولت القرية تدريجيا إلى مصيف عندما أقام بها عدد من كبار رجال الدين والسياسة والتجار واتخذوا منازل صيفية لهم بها نظرا لموقعها على البحر المتوسط ، فظهرت بها بعض الخدمات الموسمية لخدمة المصطافين وتدريجيا أصبحت القرية ذات شهرة لكونها مصيفا ومركزا دينيا وأصبحت القرية مع نهاية القرن التاسع عشر مركزا ثقافيا هاما يفد إليها الناس من تونس وخارجها ، وكان لزيادة الضغط السكاني وما تبعه من تطور عمراني أثره في الإعلان عن هذا التجمع كقرية عام 1915م ، وشهد القرن العشرين اهتماما كبيرا بها مما أكسبها شهرة سياحية على المستوى المحلي والعالمي ولكن خشية من ضياع الطابع المعماري المحلي للبيئة العمرانية تم إصدار مرسوم لحماية هذه البيئة ووضع قوانين وأسس لأعمال التجديد بها والتزام الملاك بعمليات التجديد والصيانة الدورية بحيث لا يتم أي تغيير في ملامح القرية من الناحية المعمارية أو التخطيطية ، وبهذا أمكن للسلطات المحلية الحفاظ على الهيكل العام للنسيج العمراني سواء للمباني القديمة أو المستحدثة التي كانت بنفس الطابع المعماري القديم .

ومع مرور الزمن وزيادة الضغط على القرية وارتفاع أسعار الأراضي وظهور مشكلة تآكل الجرف ظهرت الحاجة إلى وضع خطة شاملة لمواجهة هذه المشكلات ولهذا تم وضع أول مخطط لقرية سيدي بوسعيد عام 1973 اشتمل على تحليل الهيكل الاجتماعي والسكاني وتحديد إمكانيات التنمية المستقبلية وشملت خطة استعمالات الأراضي خمس مناطق :

- المنطقة السكنية القائمة ذات القيمة الخاصة (والتي تتطلب جهدا للحفاظ عليها) .
- منطقة الامتداد السكاني .
- منطقة الحزام الأخضر التي تفصل ما بين المنطقتين السابقتين وهي مخصصة للاستخدامات العامة والترويحية .
- المنطقة السياحية الجديدة المرتبطة بالميناء .
- منطقة الحديقة العامة القومية والتي تتضمن الحفاظ على الحدائق والمروج .

وكان من بين الخطة تحويل السوق الموجود بمنطقة الحفاظ إلى وظيفته الأصلية كسوق محلي يخدم البلدة بدلا من كونه مجرد سوق لخدمة الحركة السياحية ، كما أن المباني الجديدة والتي تبنى بالمنطقة تكون بنفس الأسلوب التقليدي مع مراعاة الكثافة العمرانية والشكل الخارجي وعلاقة المبنى بالشارع والمنطقة المجاورة ، وقد تم إنشاء المنطقة السياحية خارج القرية حفاظا على التقاليد الاجتماعية حيث لا يمكن لأي سائح المبيت داخل القرية ، بالإضافة إلى ذلك كانت هناك جهود كبيرة لتوفير أماكن لانتظار السيارات وتحديد حركة السيارات خارج منطقة الحفاظ حيث كانت من أهم المشاكل التي تواجه المسئولين .

4 ـــ 3 التجديد الحضري لمدينة أصيلة في المغرب :

تقع المدينة على الساحل جنوب شرق طنجة ، وتبرز المدينة كنموذج للنجـــاح الفذ في العالم الإسلامي والعالم الثالث ، فقد كانت بداية التجديد في عـــام 1968 بالجهود الذاتية من أبناء المدينة والتي شاركت في إعادة تهيئة المدينة ، وقد شملـت الأعمال المنفذة ترميم مبان تاريخية وتحسين البنية الأساسية (المجـــاري وإصـــلاح الطرق ورصفها وإنشاء ساحات وميادين عامة) وفي غضون عشر ســـنوات تم إعادة وبناء وتجديد وتحسين معظم منازل أصيلـــة دون أي تضحيـــة بـــالملامح المعمارية التاريخية التقليدية لهذه المدينة (شكل 5) ، وتم رصف شوارع البلـــدة وبناء ميناء جديد على المحيط الأطلسي وفتحت محلات عديدة وازدهرت حـرف البناء والحرف اليدوية التقليدية .

والواضح أنه في هذه التجربة لم يتم اللجوء إلى عملية الهدم والإزالة بل كـــانت جميع الأعمال في الترميم ومحاولة المحافظة وذلك بإعادة بناء ما كان قد تهدم فعلا بمرور الزمن وإجراء الصيانة اللازمة للمباني إضافة إلى ذلك فقد تم إدخال بعـض المنشآت الجديدة بجانب أعمال الطرق وإنشاء الساحات والميادين العامة .

5 ـــــ التجربة السعودية في التجديد الحضري :

كان للزيادة الكبيرة في عدد السكان خلال العقود الثلاثة الماضية في كثير من مـــدن إلى تحقيق نقلة حضارية سريعة لمواكبة العصر ، الدور الكبير في زيادة رقعة المدن

المملكة العربية السعودية ، وتوفر مصادر التمويل للمشروعات العمرانية ، والسعي وامتدادها وظهور مجتمعات عمرانية جديدة في كثير من مناطق المملكة ، وكان للسرعة التي واكبت هذا التطور السريع في مجال العمران أثره في عدم إعطاء الفرصة الكافية لتجديد وتقنين ملامح التراث العمراني الجدير بالمراعاة والمحافظة عليه ، فقد هجرت المناطق القديمة ذات التراث العمراني المتميز وتعرضت الكثير من المناطق القديمة للإهمال والتعديات وسوء الاستعمال وأحيانا للإزالة لإقامة مبان جديدة لا تتفق في كثير من الأحوال مع ما حولها ، ومما ساعد على تدهور المناطق القديمة أيضا غياب أعمال التجديد الحضري وقلة الرقابة في بعض الأماكن بحيث لو استمر الحال على ما هو عليه فإن الأمر سيؤدي إلى ضياع أجزاء كبيرة من هذه المناطق واندثارها وبالتالي غياب تراث عمراني عريق يجدر بنا أن نحافظ عليه .

ومع منتصف السبعينات تدارك المسئولون في البلديات وإدارات تخطيط المدن في المملكة أهمية اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو حماية المباني التاريخية وتجديد المناطق الحضرية والحفاظ على التراث العمراني ليبقى صورة حية تعبر عن جانب هام من تاريخ العمارة في المملكة وفي نفس الوقت مواكبة التقدم الذي يعيشه العالم في مجال التعمير ، ولهذا تم وضع خطط لتجديد الأماكن القديمة وخاصة مراكز المدن الهامة التي هجرت أو تدهورت بمرور الزمن وسوء الاستخدام .

والتجربة السعودية رغم أنها ليست ببعيدة إلا أنها جديرة بالبحث والدراسة والتحليل فقد شملت مناطق ذات قيم حضارية عالية ومدن ذات مكانة عالمية

وإقليمية ومحلية كبيرة مثل مكة المكرمة "أم القرى" ومهبط الوحي ، والمدينة المنورة مدينة الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم وجدة عروس البحر الأحمر ، والرياض العاصمة السياسية للمملكة العربية السعودية ، وأبها العاصمة السياحية في الجنوب إلى غير ذلك من المدن والمناطق الهامة في أنحاء المملكة .

5 ـ 1 أعمال التجديد الحضري بمدينة الرياض :

مدينة الرياض من أكبر مدن المملكة العربية السعودية وأهمها بالإضافة إلى أنها العاصمة السياسية للبلاد ، وقد شهدت المدينة تطورا عمرانيا ضخما يعد من أسرع ما شهدته أي مدينة في المنطقة ، حيث تضاعفت مساحتها من ثمانية كيلومترات مربعة في الأربعينات إلى ألف وستمائة كيلو متر مربع في التسعينات ، وكانت بداية مراحل التطور والنمو في الخمسينات حيث تم إنشاء كثير من المباني الكبيرة مثل المطارات ومباني الوزارات والإدارات الحكومية والسكة الحديدية وأصبحت الرياض مقرا للحكم والعاصمة السياسية للبلاد .

وحيث أن فترة الازدهار والطفرة المالية كانت في بداية السبعينات فقد تزامن معها إنشاء الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في عام 1974 وكذا إنشاء مركز المشاريع والتخطيط كجهاز تنفيذي وفني وإداري للهيئة العليا وليعمل في إطار عدة برامج من بينها "برنامج التنمية الثقافية والاجتماعية والحفاظ على التراث" ، ويهدف هذا البرنامج إلى إعادة تطوير وتجديد بلدة الدرعية القديمة لما لها من

أهمية تاريخية حيث كانت عاصمة الدولة السعودية الأولى كما أنها تحتوي على كثير من المباني التراثية ذات القيم الحضارية والوطنية التي يجب المحافظة عليها وكذا تجديد مرافق المدينة وشبكاتها بالإضافة إلى ترميم البيوت الطينية لإعادة توظيفها وتحويلها إلى قرية تراثية خاصة لعرض ملامح التراث المحلي للمهتمين بإحياء التراث وتأصيل القيم الحضارية .

ومن أهداف هذا البرنامج أيضا تجديد وتطوير منطقة قصر الحكم وإعادة بناء أجزاء من سور مدينة الرياض القديم بالإضافة إلى بوابتين من بوابات المدينة التاريخية (التميري ودخنة) وكذا برج الديرة إضافة إلى تجديد وتطوير الأماكن التاريخية والمحافظة على ملامح وسمات التراث العمراني التقليدي المتميز لمدينة الرياض وتطويره بما يلائم المتطلبات الحضارية المستجدة التي تناسب إنسان العصر وتناسب تطلعاته لحياة مستقرة .

وسنذكر هنا مثالا من أمثلة التجديد الحضري لمدينة الرياض وهو يعد أهمها حيث أنه يشمل قلب الرياض القديمة .

5 ـــ 2 التجديد الحضري لمنطقة قصر الحكم (الرياض) :

يهدف المشروع الذي تبلغ مساحته 45 هكتار ويشمل معظم مساحة قلب الرياض القديمة إلى تجديد وتطوير منطقة قصر الحكم وذلك بإزالة المباني القديمة القائمة مع الاحتفاظ بمبنى المصمك التاريخي ومواقع المباني الهامة ذات القيم

التاريخية مثل المسجد الجامع وقصر الحكم بالإضافة إلى بعض المباني الحديثة والتي لا تتعارض في موقعها وشكلها مع خطة التجديد والتطوير مثل (مجمع المحاكم ومبنى بنك الرياض) ومواقع مشاريع كانت تحت التنفيذ (المركز التجاري) ولاعتبار هذه العناصر أشياء ثابتة تم وضع التخطيط والتجديد في وجودها ، ويشتمل المشروع إلى جانب حصن المصمك التاريخي على العناصر التالية : المسجد الجامع ، المركز الثقافي ، مبان إدارية (قصر الحكم ، مباني الإدارة والشرطة والأمانة (البلدية) ومبان سكنية بخدماتها الدينية والاجتماعية ومبان المكاتب والساحات المكشوفة والحدائق ومواقف السيارات .

والفكرة التصميمية للمشروع وضعت على أساس اعتبار المسجد الجامع وقصر الحكم والمركز الثقافي وحصن المصمك نواة المنطقة والربط بينهما بمجموعة من الساحات (ساحة العدل ، ساحة الجامع ، ساحة المصمك) وصممت باقي المنطقة حول النواة بنمط إشعاعي مكون من قطاعات متكاملة من الأسواق والمساكن والمكاتب تتوسطها ممرات المشاة التي ظهرت أيضا بشكل إشعاعي من المركز إلى حدود المشروع (شكل 6) ، وقد نجح التصميم في تأكيد التتابع الفراغي بتقسيم الساحات والوصول بينها وتجديد وظائفها وعمل ممرات المشاة الإشعاعية (فراغ طولي) والتي تنفرج في بعض المناطق بشكل فسحات (ساحات صغيرة) وقد فصل التصميم بين ممرات المشاة في الدور الرئيسي للمشروع وحركة السيارات التي خصص لها الدورين السفليين الأرضي والذي يليه .

وقد تم التأكيد على جعل المسجد الجامع وقصر الحكم كنواة للمنطقة وهو بذلك يرتكز على مفاهيم في العمارة الإسلامية الكلاسيكية وهي الربط بين الجامع وقصر الحكم مثل الجامع الأزهر في مصر وارتباطه بقصور الفاطميين في القاهرة الفاطمية ، وكذلك وجود ساحة الجامع أمام المسجد لإمكانية استخدامها في المناسبات (الأعياد) ، وكما سبق ذكره فقد حافظ التصميم العمراني للمنطقة على المواقع الأصلية للمسجد الجامع وقصر الحكم لما لهما من ارتباط تاريخي بالموقع وعلاقتهما ببعض ، وكان الاحتفاظ بحصن المصمك التاريخي وترميمه أهمية خاصة في تصميم منطقة المركز الثقافي حيث يعتبر الحصن أهم معلم تاريخي لازال باقيا من الرياض القديمة حيث صممت المباني الثقافية والترفيهية بشكل يتكامل مع المصمك .

وجدير بالذكر أن الطابع العمراني للمنطقة يظهر فيه بوضوح استعمال ملامح التراث المعماري لمنطقة الرياض شكلا ومضمونا مما أعطى للمنطقة هوية متجانسة في الشكل الخارجي والتكوين واللون فظهر الانسجام في أشكال المباني وتكويناتها وانعدام التنافر بينها (شكل 7) .

5 ــ 3 أعمال التجديد الحضري بمدينة (جدة) :

تعتبر مدينة جدة من أهم مدن منطقة الحجاز نظرا لموقعها وما لديها من تراث معماري ضخم وقد تعرضت مساحات كبيرة من المدينة القديمة للهدم والإزالة وكان هذا باعثا هاما في تأسيس مشروع الحفاظ على التراث الحضاري لمدينة

جده القديمة والذي حظي باهتمام رسمي وشعبي كبير واتخذ بذلك قرار في عـــام 1976 يقضي بالمحافظة على نصف المدينة القديمة لما لها من قيم حضارية وثقافيــــة ومعمارية عالية ، وعمل تجديد حضري لهذه المنـــاطق شمــل تحديـــث المرافــق والخدمات الأساسية والمشروع يعد من أهم التجـــارب في أعمـــال التجديــد الحضري للأماكن ذات القيم التاريخية المتميزة في المملكة حيث أعدت أمانة جدة برنامجا كاملا للمدينة القديمة يشمل صيانة وترميم المباني القديمـــة والخدمـــات الأساسية (مثل الكهرباء والتغذية بالمياه والصــــرف الصحـــي والتيلفونـــات) بالإضافة إلى رصف الممرات والطرق والساحات (البرحـــات) وبنفـــس مـــواد الرصف القديمة (حجر الجرانيت) مع إنارتها بمصابيح الإنارة وبأشكالها القديمـــة مع فرش الفراغات بالمقاعد والكراسي وتجميلـــها يالنـــافورات ذات الطـــابع التقليدي (شكل 8) وقد شارك في هذا البرنـــامج إدارات الآثـــار مـــع إدارات تخطيط المدن ونجح هذا الأسلوب في إعادة كثير من المباني إلى حالتها الأصليـــة وكان من نتائج أسلوب الريادة الذي اتبعه المسئولون أن تحـــول المشـــروع إلى مشاركة شعبية ساهم فيها أصحاب المباني القديمة داخل وخارج نطاق المشـــروع وقد بدأ المشروع بتحديد أكثر من ألف مبنى تاريخي داخل المنطقة المركزيـــة تم الحفاظ على إختيار 537 منها ثبت بعد الدراسة أن لها قيمة تاريخية ومعماريـــة ، وقد قسم هذا العدد إلى مجموعتين الأولى من 58 مبنى يتم المحافظة عليها وإعادتهـــا إلى حالتها الأصلية ، وتبقى بدون استعمال من ساكنيها لتصبح كمتحف تراث

ومن أمثلتها منزل نصيف (شكل 9) أو إعادة استخدامها كمباني خدمات ، أما المجموعة الثانية فيتم إعادتها إلى أصلها ويعاد استعمالها بعد تحديث مرافقها ، ولتحقيق هذا الهدف تم تشجيع أصحاب هذه المساكن لترميمها وقدمت لهم المساعدات وأشرف المسئولون (أمانة جدة) على هذه الأعمال للتأكد من النتائج والحرص على عدم المساس بالعناصر الأساسية للمباني المدرجة على (القائمة الوصفية) التي أعدت خصيصا لهذا الغرض .

5 ـــ 4 أعمال التجديد الحضري بمنطقة عسير (أبها) :

تعد منطقة عسير من مناطق المملكة ذات الطابع المعماري المتميز الذي أسهمت في صياغته مواد البناء التقليدية المستخدمة في هذه المنطقة وكذا الظروف البيئية والطوبوغرافية وثقافة ساكني هذه المناطق وانفعالاتهم الجمالية .

ومن أهم أعمال التجديد الحضري بالمنطقة هو مشروع تصميم وتخطيط المنطقة المركزية بأبها حيث يهدف المشروع إلى تطوير وتجديد المنطقة المركزية بالمدينة مع الحفاظ على الطابع التقليدي المميز للمنطقة وزيادة التشجير وتوفير المرافق الترويحية وتحسين نظام حركة السيارات والمشاة ، وتبلغ مساحة المنطقة المركزية 105 هكتار ويحيط بالساحة عدد من الدوائر الحكومية وكذلك بعض الخدمات التجارية وبعض المباني التقليدية لمنطقة عسير (شكل 10) ولهذا فإن الساحة تعتبر ذات طابع حضاري وثقافي وديني وتجاري ، وقد ركز التصميم على دور

المسجد بوضعه كعنصر رئيسي بالساحة ، وتم المحافظة على الطابع التقليدي المميز لمنطقة عسير بهدف المحافظة على الاستمرارية التاريخية مما أسهم في إعطاء المباني المحيطة شخصية متجانسة في شكلها وحجمها وألوانها ، وكان لمعالجة الأرضيات بالساحة وتناسق الألوان فيها والمتشابهة مع ألوان المباني القديمة الدور الهام في إيجاد وحدة تصميمية واضحة في الفراغ ، والمشروع من تصميم مكتب استشاري سعودي (مجموعة البيئة) وهو يعد محاولة ناجحة في أعمال التجديد الحضري في مراكز المدن .

أما المشروع الثاني فهو قرية المفتاحة بأبها وهي مجاورة للمنطقة المركزية والقرية في وضعها القديم عبارة عن حي سكني غير آهل بالسكان تداعت مبانيه للسقوط وهو يتكون من مجموعة من المباني المتلاصقة على امتداد الممرات الداخلية والخارجية ، وهي مبنية بأسلوب البناء التقليدي القديم في منطقة عسير حيث الحوائط السميكة من الطين أو الأحجار مع استخدام رقائق الصخر (الرقف) على واجهات المباني لحمايتها من الأمطار الغزيرة بالإضافة إلى توفير الظلال وزيادة القيمة الجمالية وكانت خطة التجديد قد حددت إزالة المباني المتداعية من القرية مع الاحتفاظ ببعض المباني المناسبة والتي يمكن ترميمها لتبقى كنمط معماري محلي متميز يتم الاسترشاد به في إعادة بناء ما هدم من القرية على أن يحتفظ التصميم الجديد للقرية بتكوينها الأساسي كما هو وطرقاتها السابقة وشكلها المعماري المميز وأن تخصص القرية للحركة الفنية التشكيلية مع إيجاد

بعض المحلات للمقتنيات والأثريات والمشغولات اليدوية وذلك بهدف تحقيق الاستمرارية التاريخية والمحافظة على الطابع التقليدي لأنها (شكل 11) .

وتتكون القرية بعد برنامج التجديد من :

- مسجد ومسكن للإمام . ـ إثنا عشر جناحاً يتكون كل جناح من مرسم وغرفة نوم ومطبخ وحمام وجلسة خارجية .
- ثلاثة عشر محلاً تجارياً لعرض وبيع المنتجات المحلية . ـ مكتبة لبيع احتياجات الفنانين من أدوات وخلافه .
- صالتين رئيسيتين لعرض اللوحات الخاصة بالفنانين من داخل القرية أو خارجها بالإضافة إلى :

قاعة تسع 1000 شخص بالإضافة إلى الحدائق والجلسات ومواقف السيارات بما إجماله 7000م2

5 ـ 5 أعمال التجديد الحضري بمكة المكرمة :

مكة المكرمة أهم مدن المملكة وأعظمها ، قبلة المسلمين ومهبط الوحي وخير بقاع الأرض وأحبها إلى الله ورسوله ، حظيت بالاهتمام من كل من ولى أمرها على مدى التاريخ وشهدت في العهد السعودي نهضة عمرانية هائلة ، فقد شهدت مكة المكرمة خلال العقد الأخير حركة عمرانية مكثفة وسريعة كان الدافع إليها استيعاب الأعداد الكبيرة من المسلمين الذين يتوافدون عليها خلال موسم الحج والعمرة والرغبة في توفير أماكن لهم وإنشاء المرافق والخدمات اللازمة لتأدية

المناسك في يسر وسهولة كما أن الزيادة في عدد السكان من أهل مكة والمقيمين كانت تمثل دافعاً ملحاً أيضاً لتوفير الإسكان اللازم لهم مع الخدمات الضرورية أيضاً ، وكان من أول أعمال التجديد هي التوسعة التي تمت للمسجد الحرام (توسعة خادم الحرمين الشريفين) وما ترتب عليها من إزالة مناطق سكنية وأسواق قديمة بما تحويه من ملامح تراثية وتاريخية وهو وضع فرضته الضرورة الملحة ولم يكن هناك مجال لاختيار آخر ، ومما لاشك فيه أن مكة معرضة لمثل هذه التغيرات بين الحين والآخر لمواجهة هذه الأعداد الهائلة التي تتوافد عليها خاصة بعد تحرر كثير من الجمهوريات الإسلامية من قبضة الحكم الشيوعي في الاتحاد السوفيتي .

إلى جانب ذلك فإن الرغبة في تحقيق عائد مالي كبير والرغبة في السكن بجوار الحرم دفعت كثيراً من أصحاب المساكن القديمة إلى إزالتها وإقامة عمارات سكنية متعددة الأدوار وفنادق قريبة من الحرم مما أسهم في إزالة العديد من المباني السكنية القديمة بطابعها المعماري المألوف مما أوجد تغيراً كبيراً في هوية المكان وتغيرت صورة المنطقة تغيراً كاملاً حول الحرم وأصبحت أقرب ما تكون إلى مراكز المدن الأوربية الكبرى حيث وصلت الارتفاعات إلى ثلاثون طابقاً (مشروع شركة مكة للإنشاء والتعمير) .

وكانت أعمال الأنفاق (نفق السوق الصغير) التي تمت وتحويل مسار السيارات وتأكيد حركة المشاة أمام الحرم من أكبر أعمال التجديد التي تمت حول الحرم

المكي والتي أسهمت إلى حد كبير في انسيابية الحركة وسهولتها وعدم التعارض بين حركة المشاة وحركة السيارات وبما يضمن سلامة الحجاج والمعتمرين وقد زودت هذه الأنفاق بسلالم متحركة وغير متحركة مما يضمن سهولة الحركة في جميع الأوقات وتم توفير الخدمات اللازمة والتي ظهر أثرها واضحاً في أوقات الحج والعمرة والزيادة الهائلة في أعداد الحجاج والمعتمرين .

5 ـ 5 ـ 1 مشروع شركة مكة للإنشاء والتعمير :

شركة مكة للإنشاء والتعمير شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها في عام 1409هـ بناء على الأساس الاستراتيجي لخطة التنمية الرابعة للمملكة العربية السعودية (1405 ـ 1410هـ) والتي من أهدافها تبنى سياسة فتح المجال للقطاع الخاص لمزاولة كثير من المهام الاقتصادية في الدولة على أساس ألا تقوم الحكومة بأي نشاط اقتصادي يمكن أن يؤدي بواسطة القطاع الخاص ، وكذا تشجيع قيام المزيد من الشركات المساهمة بهدف الاستثمار في المشاريع الكبيرة التي تتوفر لها مقومات اقتصادية أفضل ، ولاستفادة أكبر عدد من المواطنين من عمليات الاستثمار إضافة لتشجيع قيام شركات وطنية لاستثمار الأموال في الداخل ، وكان أول مشروعات الشركة في مكة المكرمة هو مشروع الإسكان المواجه للحرم المكي الشريف .

من أوائل المشروعات التي تم تنفيذها حول الحرم المكي الشريف في إطار خطة تجديد وتطوير المنطقة المحيطة بالحرم المكي الشريف لتوفير أماكن إقامة وخدمات مناسبة وكافية لمواجهة الأعداد المتزايدة من الحجاج والمعتمرين ، والأرض التي يحتلها المشروع كانت مجموعة كبيرة من المباني الكثيفة المتهالكة (شكل 12) فبعض العقارات كانت مساحتها بين 50 ، 60 مترا ، وكانت شوارع المنطقة وأزقتها ضيقة للغاية ، كما أن بعض الأربطة التي كانت موجودة كانت في حالة من السوء التي يصعب معها إدخال أي تحسينات أو توسعات عليها ، ولم يكن لها ميزة تاريخية أو معمارية إلا أنها كانت تأوي أعدادا كبيرة من ذوي الدخل المحدود والتي لا تسمح لهم ظروفهم وأحوالهم المالية بالسكن حول الحرم إلا في مثل هذا النوع من المساكن وربما تكون هذه هي أكبر السلبيات التي وضحت بظهور مثل هذه المشروعات العملاقة حول الحرم المكي الشريف .

قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالتعاون مع الملاك الموجودين (كمساهمين) بإزالة المباني القائمة وإنشاء مجمع متعدد الأغراض على مساحة قدرها 2063201 مترا مربعا ، حيث كانت أهداف المشروع هي تنمية وتجديد المنطقة حول الحرم الشريف لإظهارها بشكل عمراني حضاري يليق بهذا المكان المقدس ومضاعفة المساحات والشوارع لامتصاص الزحام الموجود أثناء الحج إضافة إلى مضاعفة الخدمات العامة ومواقف السيارات والمنطقة التجارية وكذا المنطقة السكنية .

ولهذا جاءت الأدوار الثلاثة الأولى منه محتوية على الأسواق التجارية كما تم تخصيص المنسوب الرابع ليكون مصلى للرجال مع تخصيص جزء منه للنساء ، كما تم استغلال الفراغ ما بين سطح المصلى والأبراج السكنية من خلال نسيج سكني منفرد ومتميز حيث تم توفير وحدات سكنية منفصلة على صورة فلل سكنية تحيط بها الحدائق المعلقة تعمل على توفير فراغ على أعلى درجات التقنية الهندسية والجمالية ويبلغ عدد الفلل 46 فيلا بمساحة إجمالية 13575متر مربع وتقع الأبراج السكنية على صفين متقابلين بكل صف أربعة أبراج وتبدأ هذه الأبواج بالارتفاع التدريجي كلما ابتعدنا عن المسجد الحرام (شكل 13) .

وتأتي المواقف في دورين تقع تحت مستوى سطح الأرض وتتصل بالطريق الدائري الأول بمداخل خاصة وتتصل رأسيا بعناصر المجمع الأخرى بسلالم ومجموعة من المصاعد ويشمل المشروع فندقا بارتفاع ثلاثين طابقا ويبلغ عدد الغرف والأجنحة 652 غرفة وجناحا وتقع منطقة المكاتب والعيادات بمبنى الفندق منفصلة تماما عنه وتم تخصيص مداخل خاصة بها مع ربطها رأسيا بمواقف السيارات .

والمبنى معالج معماريا بطريقة ناجحة حيث تم استخدام مفردات من الملامح التراثية لعمارة مكة المكرمة مثل الرواشين والفتحات الطولية والعقود مع تحقيق قدر كبير من الخصوصية وذلك بتوفير فراغ خاص تم تنسيقه بالمسطحات الخضراء والنافورات بما يشابه العمارة الإسلامية الكلاسيكية (شكل 14) . ورغم نجاح

المشروع في استيعابه لأعداد كبيرة من الحجاج والمعتمرين وتوفـيره لكثـير مـن الخدمات إلا أن هناك بعض السلبيات التي ظهرت بعد إنشاء المشروع كان أهمها :

- حرمان الأعداد الهائلة من المسلمين الفقراء وذوي الدخل المحدود من إيجـاد مكان سكن لهم قريب من الحرم حيث إن هذا المكان لا يقطنه إلا أصحـاب الدخول الكبيرة والأغنياء من المسلمين .
- قرب المبنى الشديد من الحرم وارتفاع مبانيه الكبيرة حيث ترتفع المباني أكثر مـن مآذن الحرم أضعف إلى حد كبير من قيمتها .
- تكرار مثل هذا المشروع حول الحرم بهذه الصورة سوف يضعف من القيمـة المعمارية للحرم المكي الشريف ، حيث سيصبح الحرم محاطا بأعداد كبيرة من العمارات السكنية العالية التي تفوق ارتفاعاتها ارتفاع مآذن الحرم مما يقلـل من أهميتها كعلامات مميزة **Land Marks** .

6 ــ تقويم التجربة السعودية في التجديد العمراني :

مما سبق يتضح أن تجربة التجديد الحضري في المملكة العربية السعودية قطعـت شوطا كبيرا في محاولة إثبات هويتها وإبراز ملامحها ، وقد ســاعدها في ذلـك مايلي :

- متانة الاقتصاد السعودي الذي كثيرا ما يقف سندا لدعم المشاريع الهندسـية المتميزة .

• الرغبة لدى متخذي القرار في الحفاظ على الموروث التقليدي في المدن وساعدهم على ذلك وجود نخبة من المتعلمين المختصين الذين يحرصون على هذا النهج .
• الاستفادة من الخبرات العالمية من الدول المتقدمة في هذا الاتجاه وخاصة أن معظم مدن المملكة العربية السعودية خططت في السابق بواسطة خبرات عالمية أسدوا النصح بالحفاظ على المناطق التقليدية .

ومن ميزات التجربة السعودية في التجديد الحضري اختلاف الأسلوب من مدينة إلى أخرى والذي يبين اختلاف الظروف الاقتصادية والاجتماعية فيها ، وشرحا لذلك فإن ظروف المدينتين المقدستين مكة المكرمة والمدينة المنورة نظرا لما تعانيه هاتين المدينتين من ضغط مباشر على الخدمات وكثرة الازدحام الحركي من مشاة ومركبات ، استدعى الوضع إلى إحداث تغيير جذري في المناطق المركزية من إعادة تخطيط بما يتناسب مع ظروفهما الاقتصادية والدينية ، واستبعاد الحفاظ على الممتلكات التقليدية ، بيد أن التجربة في مدينة الرياض وجدة وأبها تأتي مواتية للحفاظ على الموروث العمراني وتنمية وإعادة تأهيله . غير أن من المستحسن إيضاح سلبيات هذه التجربة في ثلاث نقاط متداخلة :

• لا يوجد جهاز وطني إداري قوي مستقل ومختص يدعم هذا الأسلوب ، فجميع هذه الأساليب قد تكون اجتهادية من أشخاص معينين بدوافع تاريخية أو اقتصادية ، فمن الملاحظ أن جميع المناهج المتبعة في إعادة التخطيط في الدول المتقدمة تبدأ بإيجاد جهاز وطني يضع الضوابط والأنظمة الخاصة بذلك

• ويسن منهاجا يتم به تنمية المناطق التقليدية ومراكز المدن ، الأمر الذي لم يتحقق في التجربة السعودية ، والحقيقة أن أنظمة تخطيط المدن وأنظمة البناء لم يتم تقويمها منذ أن صدرت عام 1947م ومازالت بشكلها الابتدائي منذ ذلك الوقت . كذلك لم يصدر نظام للإسكان ولوائحه يمنع إزالة وهدم المناطق التراثية .

• اقتصار التجربة على المدن الرئيسية ، رغم وجود تراث عمراني هام في مدن المملكة وقراها لم يتم الحفاظ عليها ، بل تم إزالة أجزاء كبيرة منه بدافع التطور والتحديث ، وكان من المفروض أن تكون أولويات التنمية أن يتم الحفاظ على التراث التقليدي لأنه يظهر البيئة العمرانية الأكثر انسجاما مع البيئة والمجتمع ، بل هي دروس يستقى منها المتخصصون أنظمة وتشريعات لمستقبل التنمية الحضرية بالمملكة .

• عدم وجود أنظمة وقوانين وتشريعات تحكم الحفاظ على المباني القديمة والمناطق التقليدية في المملكة ، بل تركت لكل أمانة أو بلدية إيجاد أسلوبها الخاص في التعامل مع هذه الظروف ، مما حدا ببعض البلديات الصغيرة القيام بهدم المدن القديمة واستئصالها من بيئتها العمرانية جهلا منهم بأهميتها .

٧ ـ الخلاصة والتوصيات :

لقد استعرض البحث مفهوم أعمال التجديد الحضري وبين أنه يمثل تحديا كبيرا يواجه المخططين والمعماريين على حد سواء فهو ليس بالعملية السهلة التي قد يتبادر إلى ذهن البعض أنها مجرد إزالة مناطق متدهورة أو مبان قديمة والاستبدال بها غيرها جديدة وذلك بهدف تحسين البيئة العمرانية فحسب ، ولكنه يشمل الجانب العمراني أو المادي وربما يشمل الجانب الاقتصادي ، وهو بجانب تحقيقه لهذه الأهداف فإنه يؤدي إلى ضياع تراث عمراني هائل عندما يفتقد الوعي بقيمة التراث وتضعف الصلة بالماضي ويزداد التطلع إلى كل ما هو جديد ، وبين البحث أن التجديد يتشابه مع الارتقاء في بعض الجوانب إلا أن الارتقاء يتعرض للجوانب الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء في حين يهتم التجديد بالجانب العمراني وربما يشمل الجانب الاقتصادي . كما بين البحث أن أساليب التجديد قد تتنوع حيث تشمل الإزالة أن يتم هدم بعض المنشآت الموجودة وإزالتها بهدف إعادة بناء منشآت أخرى قد تكون منشآت مماثلة من حيث الوظيفة وقد تكون غير ذلك ، كما أن هذه الإزالة قد تكون جزئية للأشياء المتهدمة فقط وقد تكون كلية وذلك في حالات الدمار والانهيار ، وأوضح أيضا أن أعمال الترميم تدخل ضمن أعمال التجديد وهذه تكون في الأماكن الأقل تدهورا وفي الأماكن التي يراد المحافظة عليها نظرا لقيمتها المتميزة أو لقيمتها التاريخية . وبين البحث أيضا أن أعمال التجديد تشمل أيضا إقامة منشآت جديدة غير ما تم

هدمه وإزالته مثل الخدمات التجارية والمدارس إضافة إلى شق الشوارع ورصفها وإعادة إنارتها إلى غير ذلك من الأعمال .

ثم أوضح البحث بعض التجارب الإقليمية والتي شملت مدينة سيدي بوسعيد بتونس ، ومدينة أصلية بالمغرب وبين البحث أسلوب التجديد المتبع فيها حيث وضح أن أعمال الصيانة والترميم والتحديث كانت هي أهم الوسائل المتبعة ولم يتم اللجوء إلى أعمال الهدم والإزالة إلا في نطاق محدود وفي الأماكن التي كان يصعب إصلاحها أو إعادة ترميمها حتى إنه في مدينة سيدي بوسعيد في تونس صدر مرسوم لحماية البيئة ووضعت قوانين وأسس لأعمال التجديد بحيث لا يتم أي تغيير في ملامح القرية من الناحية المعمارية والتخطيطية وبهذا أمكن للسلطات المحلية الحفاظ على الهيكل العام للنسيج العمراني سواء للمباني القديمة أو المستحدثة التي كانت بنفس الطابع القديم ، وحدث نفس الشيء تقريبا في مدينة أصيلة بالمغرب حيث لم يتم اللجوء إلى الهدم مطلقا بل تم إعادة بناء ما هدم بنفس الأسلوب والطريقة القديمة التي كانت عليها المباني .

كما تعرض البحث بالتحليل لبعض أساليب التجديد الحضري في الدول الأوروبية حيث ذكر أحد الأمثلة في برلين الغربية منطقة ريستر ستراس نورد برلين الغربية حيث تقع المنطقة القريبة من سور برلين والتي تعرضت للدمار أثناء الحرب العالمية الثانية ، وبين البحث أنه تم استحداث مبان جديدة وعمل

ساحات وفراغات خاصة وممرات للمشاة وكان ذلك بسبب الدمار الذي لحق بالمنطقة .

ثم استعرض البحث التجربة السعودية في أعمال التجديد الحضري من خلال عدد من المشروعات التي تم تنفيذها في بعض مناطق المملكة مثل الرياض ومكة المكرمة وجده وأبها وأظهر البحث أن أعمال التجديد الحضري شملت كل هذه الأساليب من أعمال الهدم والإزالة الكاملة وكذا أعمال الهدم الجزئي وأعمال الترميم والحفاظ ثم استحداث أعمال جديدة شملت الطرق والأنفاق والشوارع وممرات المشاة وتوفير الخدمات الأخرى وأوضح البحث أن أعمال الهدم التي تمت في الأماكن الهامة مثل مكة المكرمة قد تسببت في ضياع كثير من المباني التراثية والتاريخية إلا أنه كان لابد من هذه الأعمال ولم يكن هناك أي حل آخر أمام التحديات الكثيرة التي واجهت المخططين والمعماريين والمسئولين في نفس الوقت وكانت النتيجة في أغلب الأحوال تحسين هائل في البيئة العمرانية للمنطقة وتحقيق نقلة حضارية هائلة لكثير من المناطق .

كما لجأت المملكة أيضا إلى أعمال الترميم ضمن أعمال التجديد الحضري وكانت مدينة جدة تمثل الريادة في هذا المجال وأمكن الحفاظ على تراث هائل وثروة لا يمكن التفريط بها بسهولة وإلى جانب ذلك كانت أعمال التحسين للبيئة العمرانية في رصف الشوارع وإعادة إنارتها وتحسين ممرات المشاة وشبكات

الصرف الصحي والتي كان لها دور كبير في إعادة الوجه الحضاري للمنطقة القديمة بمدينة جدة .

التوصيات :

- يرى الباحثان أنه رغم أن أعمال الهدم والإزالة قد تكون ضرورية في بعض الأحيان إلا أنه يجب وضع الضوابط اللازمة لهذه العملية بحيث لا يتم هدم المباني ذات القيم التاريخية والمعمارية المتميزة ومحاولة الحفاظ عليها بكل الوسائل والطرق الممكنة حتى تظل هذه المباني صورة من صور التاريخ العريق لحضارة معمارية متميزة .
- في حالة تعذر المحافظة على المباني ذات القيم التاريخية والمعمارية المتميزة فإنه من الضروري عند استحداث مبان بدلا منها أن تكون بنفس الملامح والسمات المميزة لها حتى لا يندثر هذا التراث ويضيع مع أعمال الهدم والإزالة
- عدم التجاوز في تغيير الهوية المعمارية والتخطيطية إلا في الحالات القصوى التي تستلزم ذلك حيث يكون هناك حاجة إلى شق شوارع جديدة أو عمل أنفاق إلى غير ذلك من الضرورات الملحة .
- البعد عن المبالغة في الارتفاعات في أعمال التجديد المستقبلية حول الحرم المكي الشريف حتى لا يكون لهذا تأثيره على الحرم المكي من الناحية البصرية ، إضافة إلى أن تكون المشروعات الإسكانية في مستوى الطبقة المتوسطة والأقل من ذلك حتى لا تحرم جموع المسلمين ممن هم غالبا من الفقراء والمحتاجين من مجاورة الحرم المكي الشريف أو تشجيعهم على اتخاذ الشوارع والطرقات

•مأوى لهم حيث يتعذر عليهم إيجاد مأوى في هذه المشاريع العملاقة التي لا يقطنها إلا الأغنياء وأصحاب رؤوس الأموال .

• أن يسلك المخططون والمعماريون الطريقة التي تم اتباعها في مدينة جده في أعمال التجديد الحضري حيث أمكن المحافظة على قطاعات كبيرة من المدينة القديمة وهي مازالت قائمة شاهدة على هذه الجهود الضخمة التي بذلتها الأمانة ووكالة تخطيط المدن هناك .

• وضع أنظمة وقوانين وتشريعات تحكم الحفاظ على المباني القديمة والمناطق التقليدية في مدن المملكة المختلفة .

8 ــ المراجع العربية :

1 ــ البناء السعودية العدد 46 ــ رجب وشعبان 1409هـ ، فبراير ومارس 1989م .

2 ــ البيئة (التجربة المعمارية) ، مخططون ومعماريون ومهندسون ، الحصيني والشعيبي "تضامنية" مطابع الوفاء بالدمام ــ 1410هـ ــ 1989م .

3 ــ الشريف ، محمد ، (1995) الارتقاء بالبيئة العمرانية لحي الملاوي : دراسة لإحدى مناطق النمو العشوائي بمكة المكرمة ــ المؤتمر الهندسي السعودي الرابع المجلد الأول ــ جامعة الملك عبدالعزيز بجدة .

4 ــ الشريف ، محمد . سراج ، محمد (1991) ــ قوز النكاسة : دراسة ميدانية وتحليلية لإحدى مناطق التوطن العشوائي بمكة المكرمة .

5 ــ الهندسة ، مجلة شهرية للهندسة والإنشاءات والصناعة في العالم العربي ، العددان 28 ، 34 يوليو 1989م ــ 1990م .

6 ــ البس ، عبد الحميد ، العمارة في المنطقة الجنوبية (عسير) بين الماضي والحاضر ــ بحث نشر في المؤتمر العلمي الدولي الرابع بكلية الهندسة ــ جامعة الأزهر 1995م .

7 ــ التعرف على النمط العمراني في المملكة العربية السعودية ــ الإقليم الأوسط ، مصلى وشاكر منديلي ، معماريون ومخططون 1977م .

8 ــ جدة ــ التخطيط والعمارة الإسلامية ــ كتيب إصدار بلدية جدة ــ 1980م .

9 ــ سراج ، محمد . البس ، عبد الحميد . التجربة السعودية في تأصيل التراث العمراني والمحافظة عليه ــ بحث نشر في المؤتمر العلمي الدولي الثاني بكلية الهندسة ــ جامعة الأزهر 1992م .

10 ــ كتيب عن شركة مكة للإنشاء والتعمير ــ التقرير السنوي الثاني 1412هـ ، التقرير النهائي 1414هـ .

11 ــ عالم البناء المصرية العدد السابع 1981 ، والعدد السادس والعشرون 1982، العدد التاسع والثمانون 1988 ، العدد (106) 1989م .

المراجع الأجنبية :

1. Miller, J. (1989). Growth and renewal : The Swedish model, EKISTICS Volume 334 and 335.
2. Wilson, I. Q. (1966), Urban Renewal : The Record and the controversy. M.I.T. Press
3. Lammert, and lecourt, (1980), Theme Paper for the Fourth symposian pp. 11-18. in Urban Renewal and Qualitiy of life. U.N. New York.
4. Medhurst, and lewis, (1969) Urban Decay. Macmillan, London.
5. Collingworth, (1970) Report to the Minister of Housing and Local Government on projposals for the Transfar of GLC Housing to London Borough.
6. Knox, P. (1987) Urban Social Geograply. 2 nded. longman Scienfic and technical England.
7. Simmie, J.M. (1974) Citizen in conflect. Hutchinson London.
8. Mavris, P. (1962) . The Social implication of Urban Redevelopment. J.A.I.P August 1982 PP. 180-186.

9. McGuire, C. (1979). Maintenance and Renewal of Central cities, in Frank S. So, Practicc of local Government Planning.

10. AL- Said, K. (1994), Urban Renewal in the Central City of Makkah, Ph.D phesis , UWC.U.K.

Abstract

Urban Renewal is a well-established concept in urban planning. The theme aims to replanning the central part of urban areas to generate a dynamic activities of social and economic as well as physical renovation. The study comes in three parts, The urban renewal in its general perspective is examined in the first part to review its concept and adjectives. In this part the definition of urban renewal is examined to enhance the framework of the study. Case studies of Germany well as Tunisian and Morocco has been discussed in this part. Finally the Saudi Arabia experience is uncovered to established good understanding of the field. An evaluation of a such experience is established in the last part.